

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

330
桃園縣桃園市縣府路232號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：鍾璨年
電話：03-3322101#5223

受文者：桃園縣建築師公會

發文日期：中華民國100年9月2日

發文字號：府城都字第1000357749號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明

主旨：檢送「變更石門都市計畫（第二次通盤檢討）案」石門歷史風貌地區都市設計管制準則乙份，惠請 協助檢視，俾利後續審議，請 查照。

說明：依100年8月2日本縣都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報旨案第三次會議委員所提意見（摘略）：請將修正後之「石門歷史風貌地區都市設計準則」詳細條文、圖說，以書面方式提供相關單位協助檢視。

正本：經濟部水利署北區水資源局、國防部軍備局中山科學研究院、桃園縣建築師公會、本府文化局、本府城鄉發展局景觀工程科

副本：本府城鄉發展局都市計畫科

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權主管科長決行

石門歷史風貌地區都市設計準則

為維護桃園縣石門都市計畫(以下簡稱本計畫區)區內，包括：經濟部北區水資源管理局(以下簡稱北水局)辦公廳舍暨其員工宿舍地區、國防部中山科學研究院(以下簡稱中科院)所屬石園醫院暨其員工宿舍地區優美之環境型式與文化景觀，特擬定「石門歷史風貌地區」(以下簡稱本地區，如附圖一)都市設計準則，有關本地區既有建築之修復、改建以及將來新增之建築，均應以既有都市空間紋理、建築樣式與景觀風貌為設計依據，爰研訂有關建物高度、建物外觀、室內格局、建築材料及設計審查等規定，以作為整修、改建及新建之執行依據；本地區之一切建築行為均應經桃園縣「都市設計審議委員會」審查，獲通過後始得發照建築或辦理其他相關事項。

本地區位居桃園台地南緣與雪山山脈太平山北麓接壤處，為石門水庫大壩後池左岸之高位河階地，地勢平坦且視野展望良好。茲依據其環境特性、既有發展型態與使用管理等狀況，區分為中科院石園醫院、中科院石園員工宿舍、北水局辦公廳舍、北水局員工宿舍以及北水局車庫暨技工宿舍地區等五大分區，並分別訂定其都市設計之準則。

壹、空間紋理特色之維護

本地區各分區基地之開發與建設應以維護既有地景、地貌、街道紋理(原有道路軸線與端景圓環設計等)及空間尺度為原則。

一、中科院石園醫院

中科院所屬石園醫院位居文化路與新生路交叉口東北側，其東側為平均坡度約40%~50%間之保護區坡地，現況林相良好；北側與石門國小運動場緊鄰；西側以車道銜接至文化路，車道兩側分屬綠地與農業區土地；南側則與石園員工宿舍群以10公尺寬的新生路(美國路)相隔。

石園醫院周邊環境寧適優雅，可提供良好的醫療、養生等服務設施與空間，有關其空間紋理特色維護之都市設計準則包括：

(一)公共開放空間系統

1. 石園醫院以南側面臨新生路(美國路)段為主要入口，為營造其幽靜寧適之醫療處所環境，其建築群落與新生路間應留設大型開放空間，並加強綠美化。
2. 石園醫院綠化面積應大於基地總面積之 25%。

(二)交通運輸系統

石園醫院附屬停車場之出入口或通道，以不影響行人安全與地區景觀風貌為原則。

(三)人行步道系統

為維護石園醫院暨其周邊人員與活動之安全，應採人車動線分離系統規劃與使用，基地面臨新生路段應留設寬度至少 3 公尺之人行步道。

(四)建築基地

1. 石園醫院應自新生路建築線至少退縮 30 公尺建築(入口管理室及公用設備設施空間除外)。其退縮範圍並得計入法定空地。
2. 本分區之法定空地留設位置應整體規劃相互串連為原則。

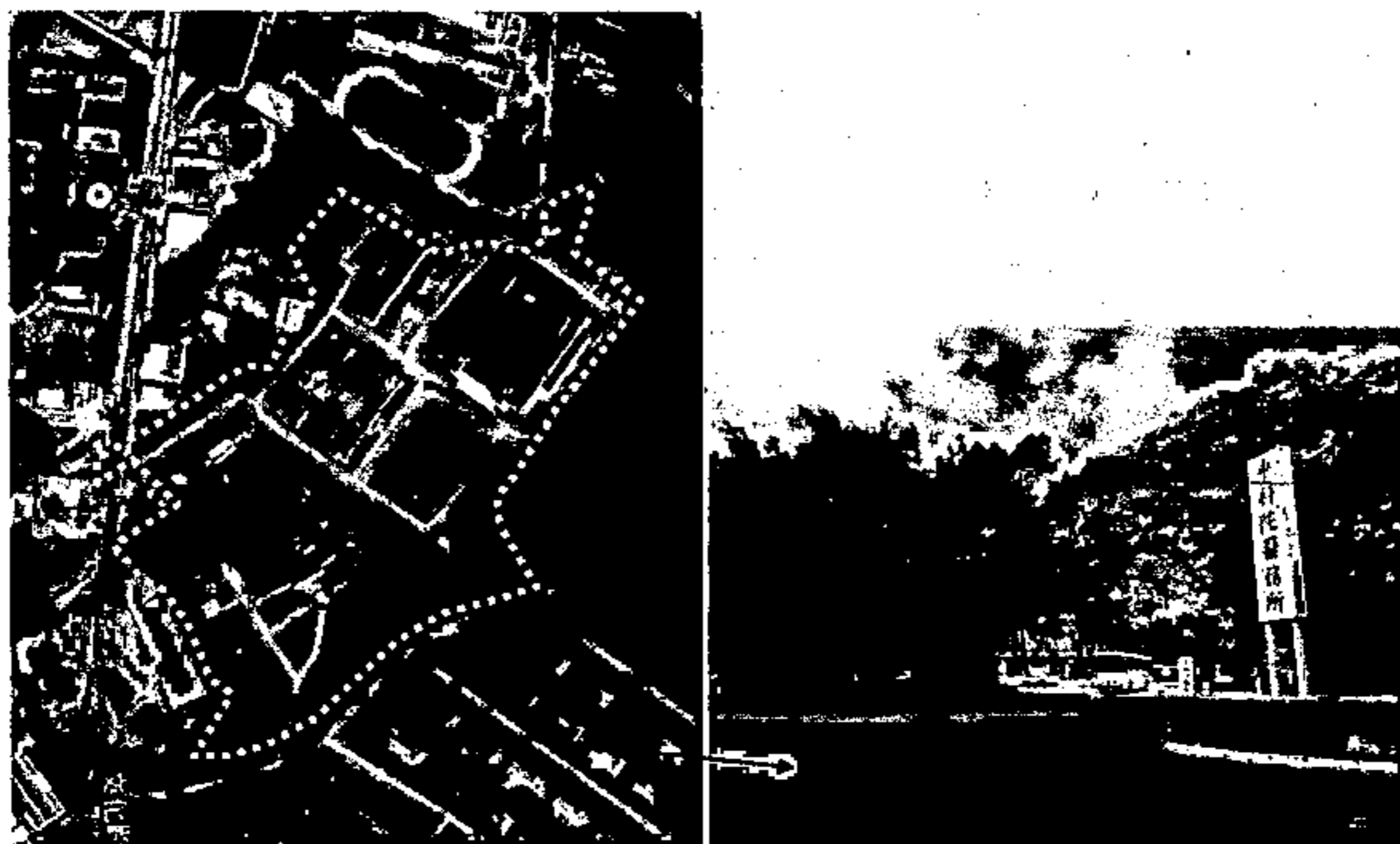


圖 1 中科院石園醫院位置圖

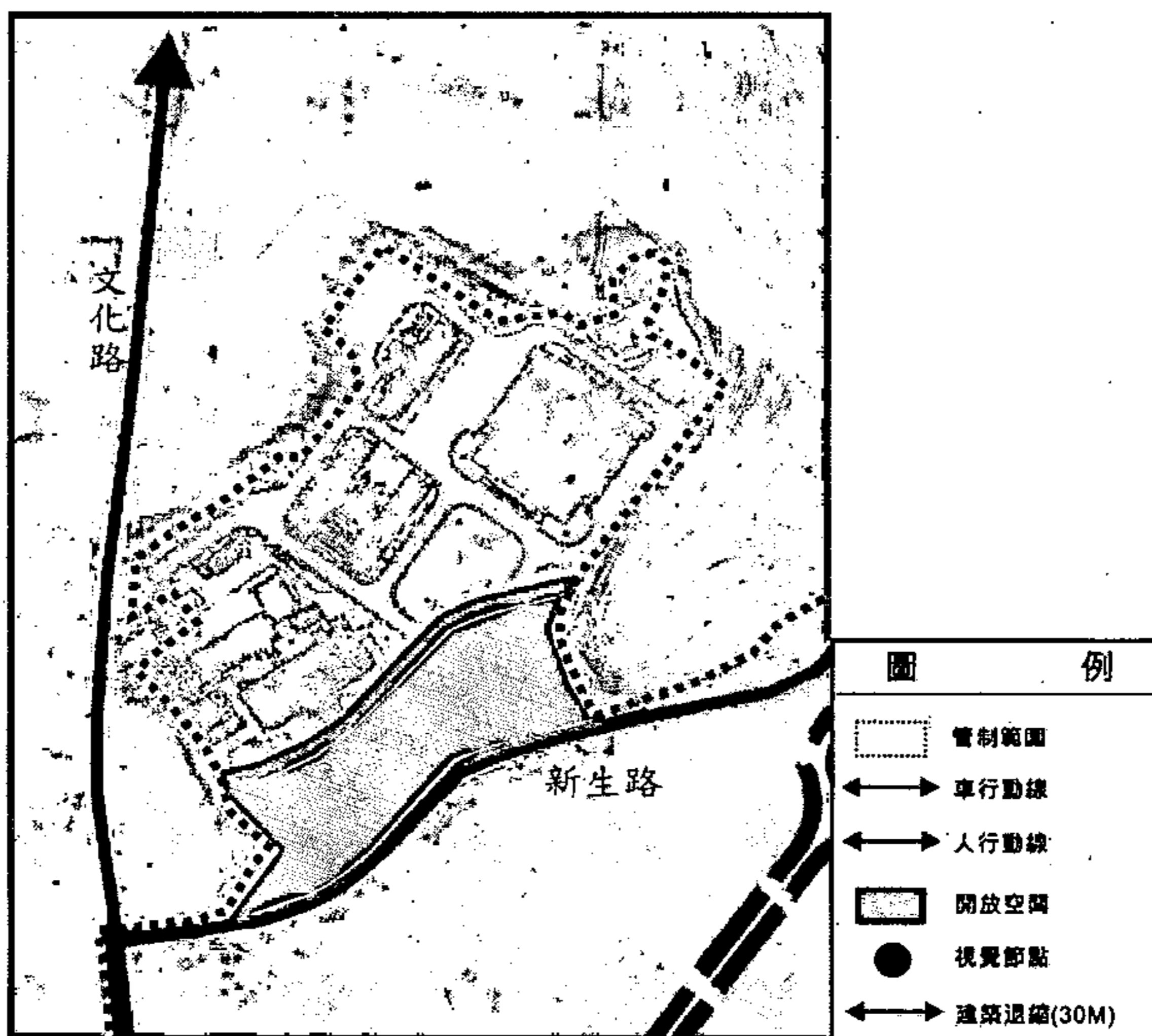


圖 2 中科院石園醫院都市設計示意圖

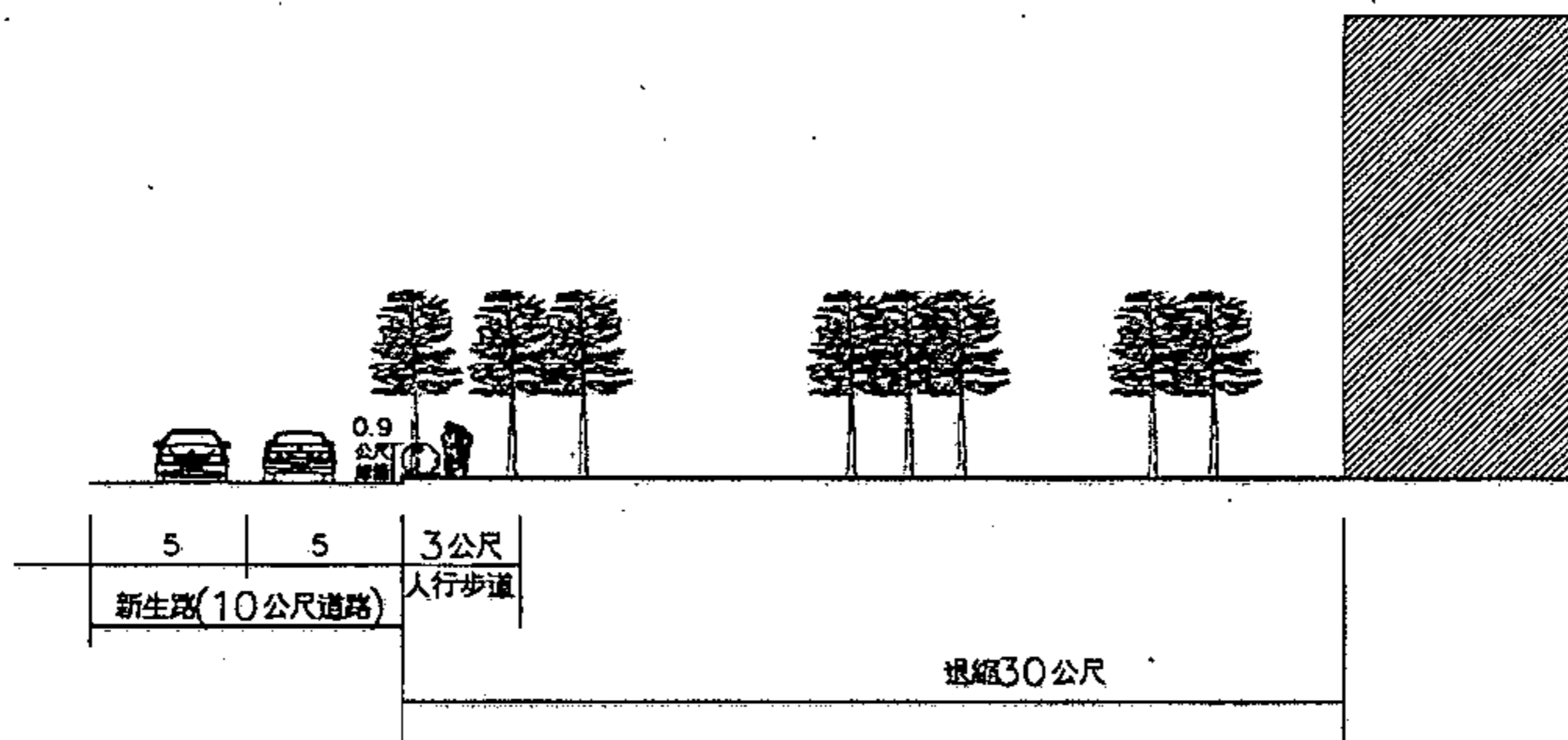


圖 3 中科院石園醫院道路剖面圖

二、中科院石園員工宿舍

石園醫院員工宿舍地區(以下簡稱石園)北側以新生路與石園醫院為鄰，東側亦是平均坡度達 55%以上且林相完整之坡地，西南側則是面向北水局辦公廳舍大草坪。

由於本分區之空間完整，灰牆紅瓦的獨棟平房宿舍群建築頗具特色，亦復足以呈現地區發展之特有人文意象，且其北、東、南三面視野開闊而景觀優美，實可提供為良好的住宿、會議、教育訓練等服務設施與空間，有關其空間紋理特色維護之都市設計準則包括：

(一)公共開放空間系統

1. 石園緊鄰北水局辦公廳舍前方之圓環狀大草坪地區，並延續其中心圓環之東北向主軸線(以下簡稱石園路)，於石園北段則以現有端景圓環(以下簡稱北圓環)與之呼應。為維繫本地區整體環境意象，應維持其主軸線與端景圓環之完整空間型式，並加強綠美化。
2. 基地於石園路西北側應呼應緊鄰之圓環狀大草坪空間型式特色，留設為開放空間。
3. 石園綠化面積應大於法定空地之 50%。

(二)交通運輸系統

1. 石園路路面淨寬至少應達 8 公尺以上。
2. 基地內其他服務道路路面淨寬應達 6 公尺以上。
3. 石園附屬停車場之出入口或通道，以不影響行人安全與地區景觀風貌為原則。

(三)人行步道系統

1. 為維護石園暨其周邊人員與活動之安全，應採人車動線分離系統規劃與使用。
2. 石園路暨北圓環之路外兩側應留設寬度至少 2 公尺之人行步道。

(四)建築基地

1. 基地石園路西北側緊鄰大草坪地區應退縮建築，其退縮範圍則以中心圓環為圓心，半徑 150 公尺所形成之扇形區域。其退縮範圍並得計入法定空地。
2. 石園路兩側應退縮 6 公尺建築。
3. 基地面臨寬度 6 公尺之計畫道路者，應退縮 4 公尺建築。

4. 法定空地留設位置應整體規劃相互串連為原則。

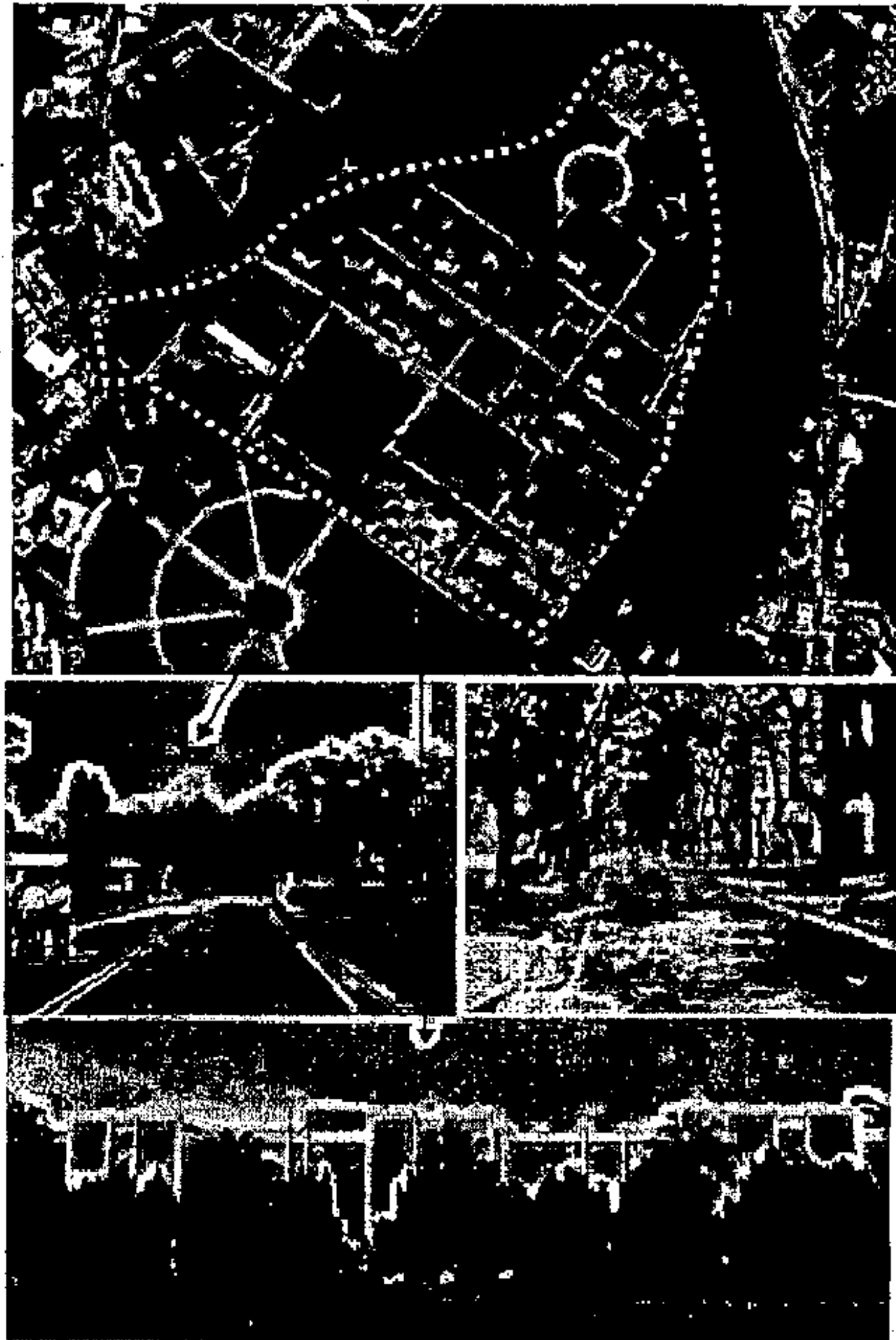


圖 4 中科院石園員工宿舍位置圖

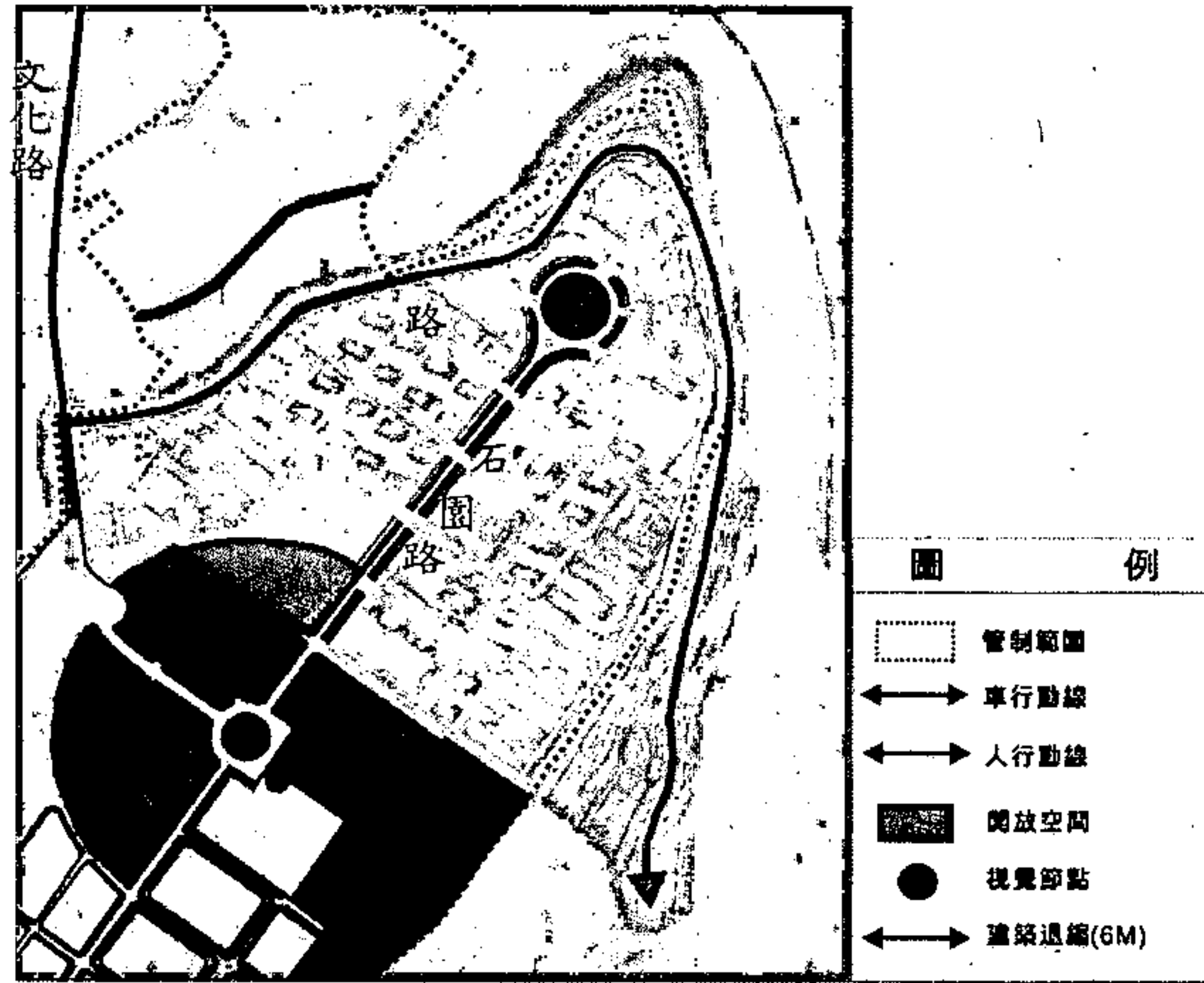


圖 5 中科院石園員工宿舍都市設計示意圖

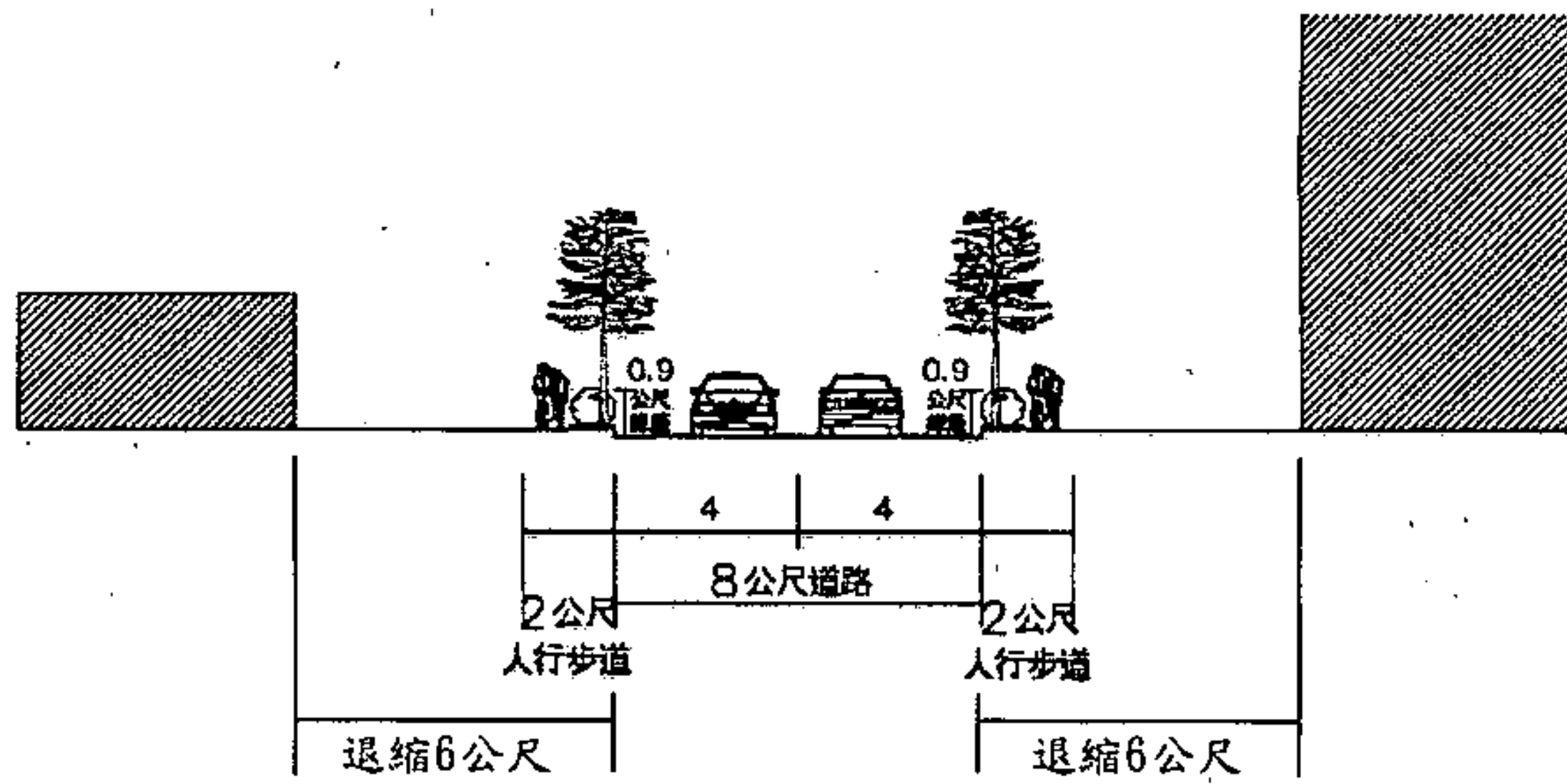


圖 6 中科院石園員工宿舍道路剖面圖



圖 7 中科院石園員工宿舍景觀模擬圖

三、北水局辦公廳舍

北水局辦公廳舍地區是本歷史風貌地區之空間紋理核心，其完整而開闊的開放空間、互相垂直而貫穿整個地區的主軸動線與半圓形環狀的道路系統，構本地區頗富特質之景觀與都市紋理，亦是本計畫區最主要的行政管理設施地區之一。有關其空間紋理特色維護之都市設計準則包括：

(一)公共開放空間系統

1. 北水局辦公廳舍位居本地區中心位置，文化路、佳安路、石園路三大軸線則匯集於中心圓環，連同外圍相距各約 60 公尺的二環與三環道路，形成強烈的中心意象。為維護其空間紋理特色，應維繫其公園、綠地系統之完整性，並加強綠美化。
2. 北水局辦公廳舍各建築基地綠化面積應大於其基地總面積之 25%。

(二)交通運輸系統

1. 配合現行都市計畫道路系統與中心圓環順向規劃車行動線，停車空間則以配合建築開發設置路外停車場為原則。
2. 北水局辦公廳舍附屬停車場之出入口或通道，以不影響行人安全與地區景觀風貌為原則。

(三)人行步道系統

1. 文化路至中央圓環兩側地區規劃人行步道路網(如圖 9)。
2. 石園路、佳安路於本地區路段之路外兩側應留設寬度至少 2 公尺之人行步道。

(四)建築基地

1. 本分區內之機關用地應自周圍道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮空間應加強綠美化。其退縮範圍並得計入法定空地。
2. 可建築用地之各建築基地之法定空地留設位置應整體規劃相互串連為原則。

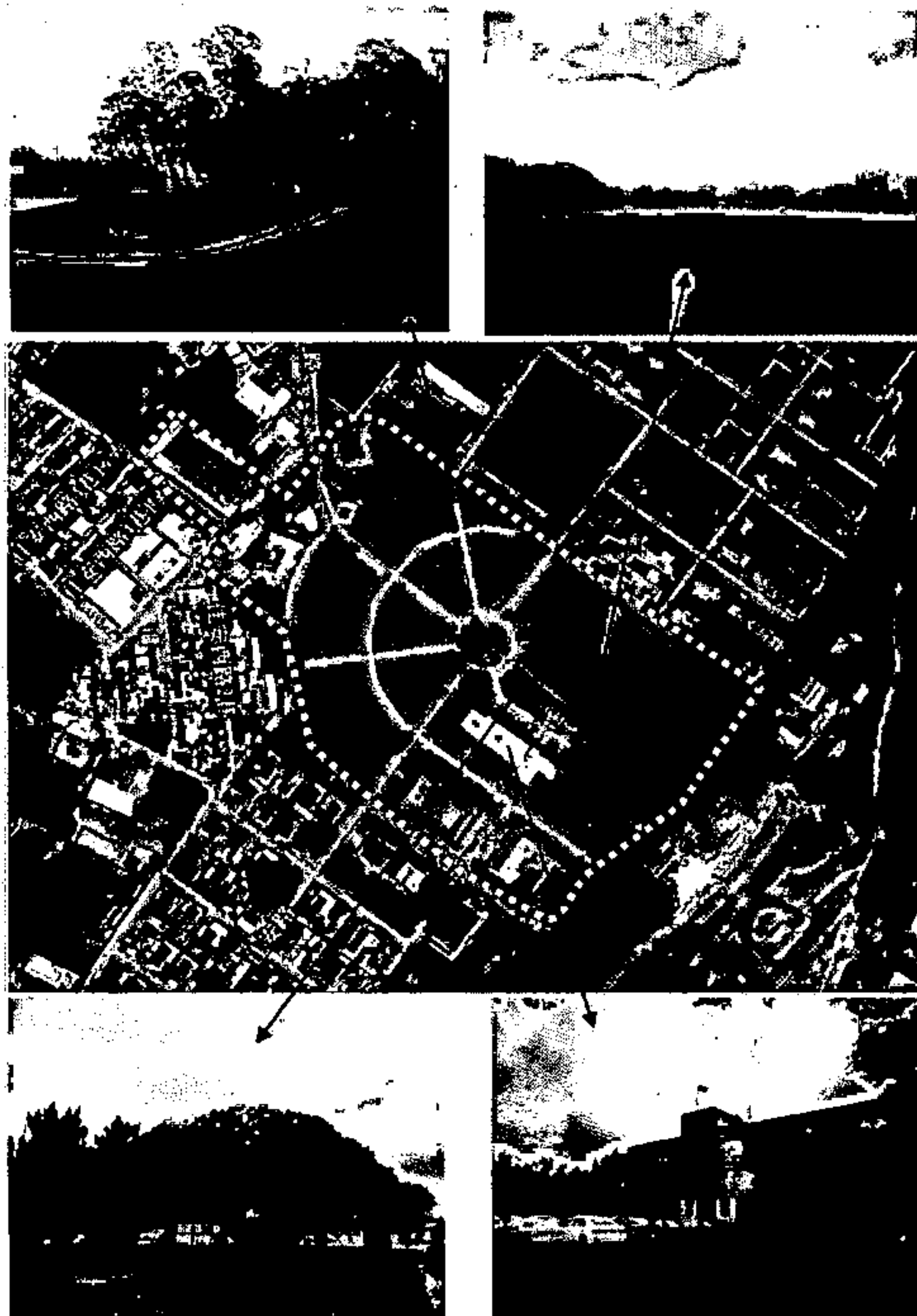


圖 8 北水局辦公廳舍位置圖

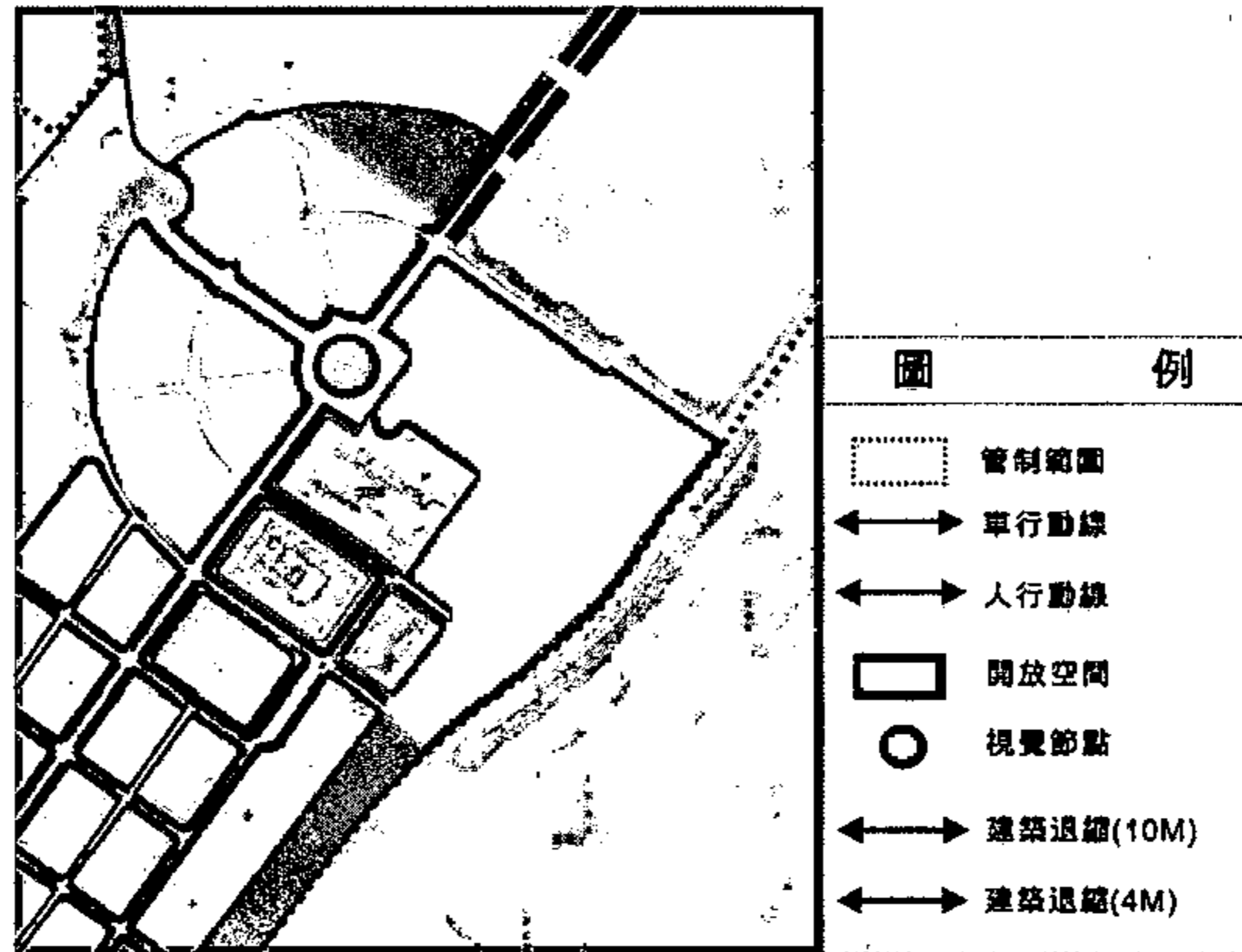


圖 9 北水局辦公廳舍都市設計示意圖

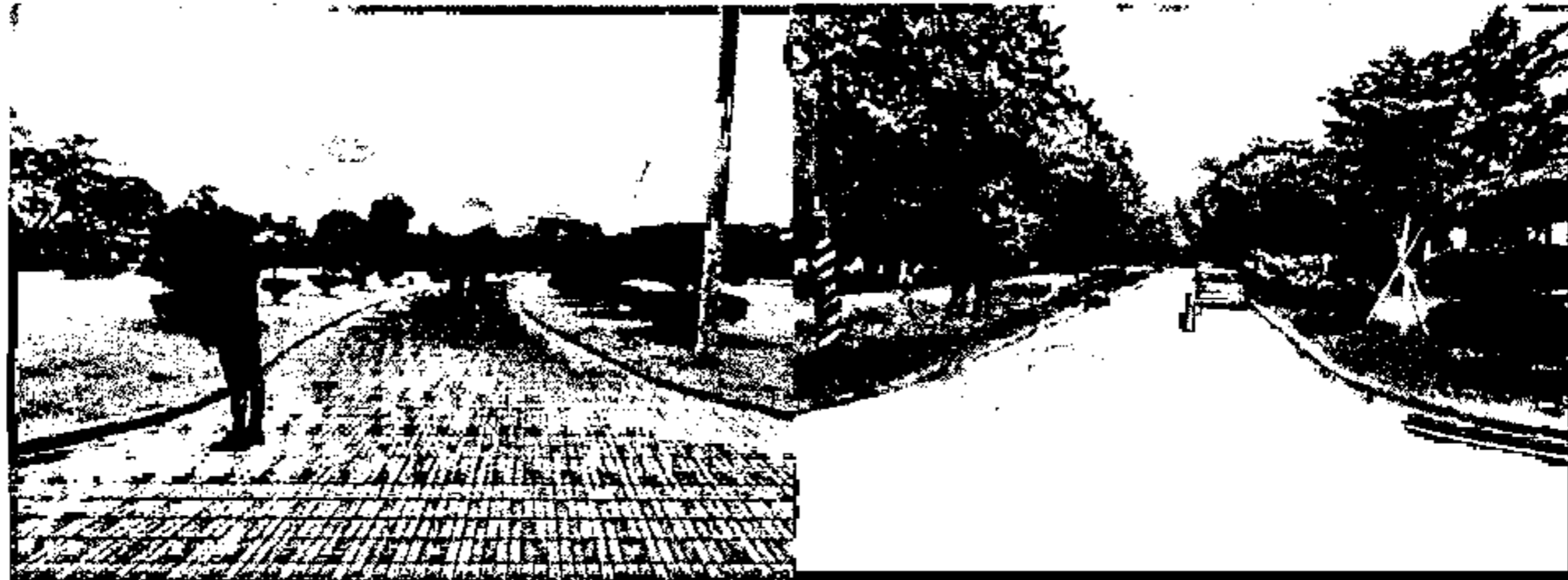


圖 10 北水局辦公廳舍景觀模擬圖

四、北水局員工宿舍

位於北水局辦公廳舍南側一帶之北水局員工宿舍建築群，因其優美、典雅之居家環境，夙有「小中興新村」之美譽，為本計畫區最具歷史意義與環境特色之住宅區。有關其空間紋理特色維護之都市設計準則包括：

(一)公共開放空間系統

1. 北水局員工宿舍緊鄰北水局辦公廳舍，並延續其中心圓環之西南向主軸線(佳安路)，於社區南段則以南圓環與石園北圓環遙相呼應。應維持其優質住居環境、主軸線與端景圓環之完整空間型式，並加強綠美化。

2. 基於本地區空間型式之完整性，應留設其佳安路軸線、南圓環、以及周邊公園綠地之開放空間系統。
3. 北水局員工宿舍各建築基地綠化面積應大於其法定空地之50%。

(二)交通運輸系統

1. 配合現行都市計畫道路系統規劃車行動線。
2. 為維繫良好之居家環境品質、行人通行與防災安全需求，北水局員工宿舍範圍內寬度4公尺(含)以下道路禁止路邊停車。

(三)人行步道系統

1. 北水局員工宿舍範圍內之商業區臨街面、以及南圓環道路外側應留設寬度至少2公尺之人行步道。
2. 本分區內之公園用地(公六)、綠地，其與住宅區、計畫道路鄰接面應留設寬度至少2公尺之人行步道。

(四)建築基地

本分區之開發建築應以原有建造執照核准範圍為準，並以建築之修建與整建為原則。

1. 有關北水局員工宿舍範圍之建築退縮規定如下：
 - (1) 佳安路兩側應退縮6公尺建築。
 - (2) 基地面臨寬度6公尺之計畫道路者，應退縮4公尺建築。
 - (3) 基地面臨寬度4公尺之計畫道路者，應退縮2.5公尺建築。
 - (4) 基地非面臨道路側應至少自各類境界線退縮3公尺以上。
 - (5) 上述退縮範圍並得計入法定空地。
2. 法定空地留設位置應整體規劃相互串連為原則。

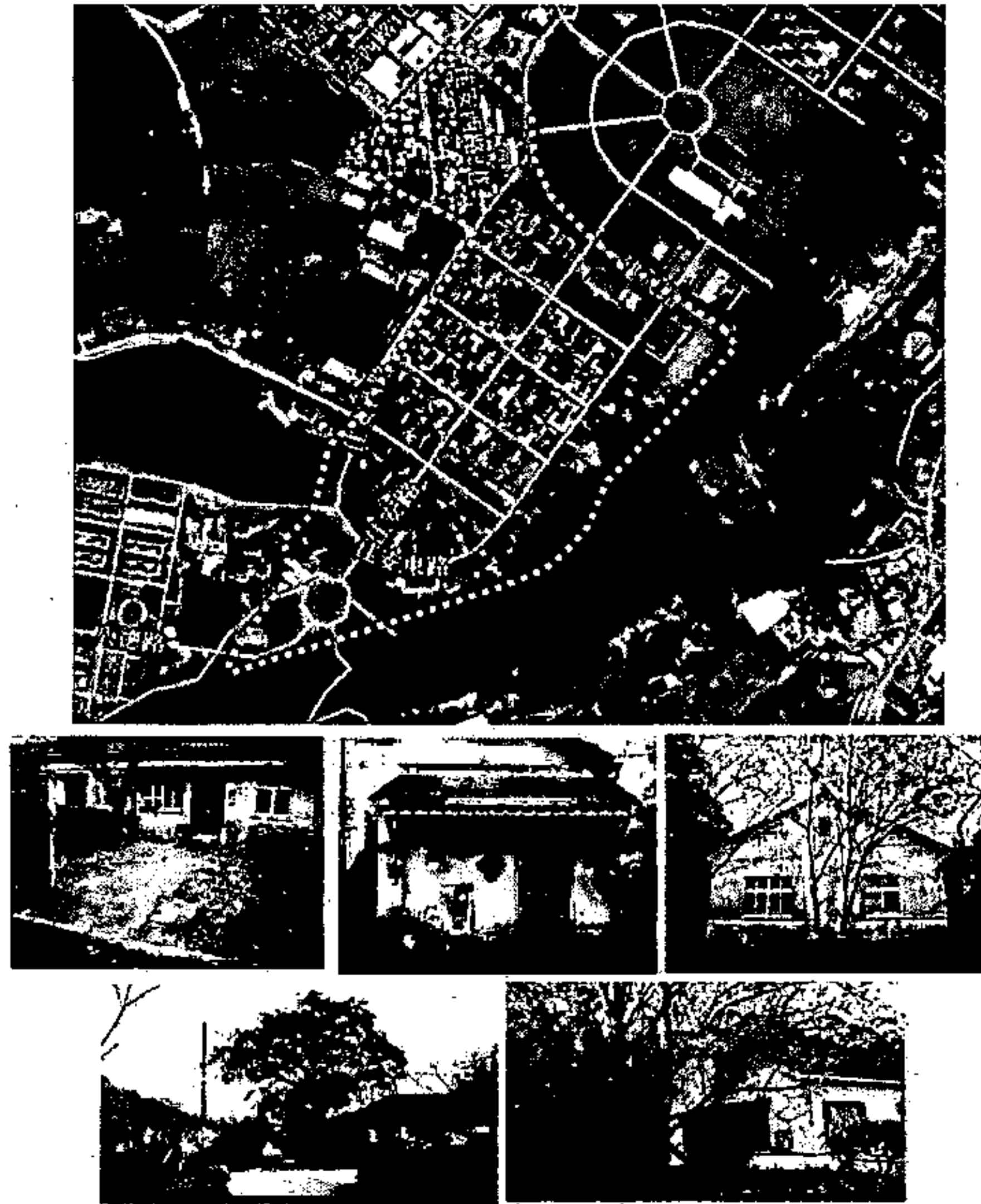


圖 11 北水局員工宿舍位置圖

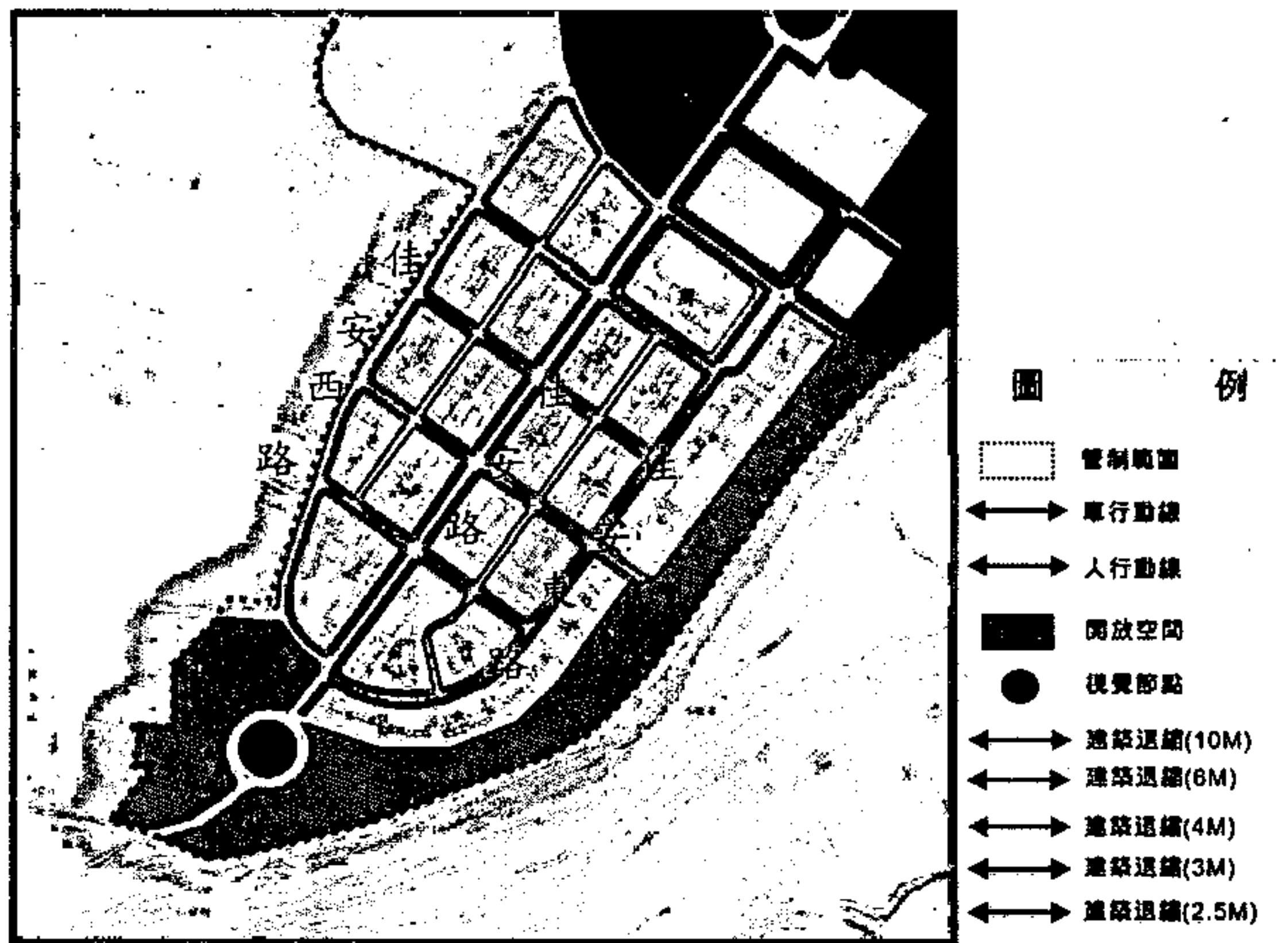


圖 12 北水局員工宿舍都市設計示意圖

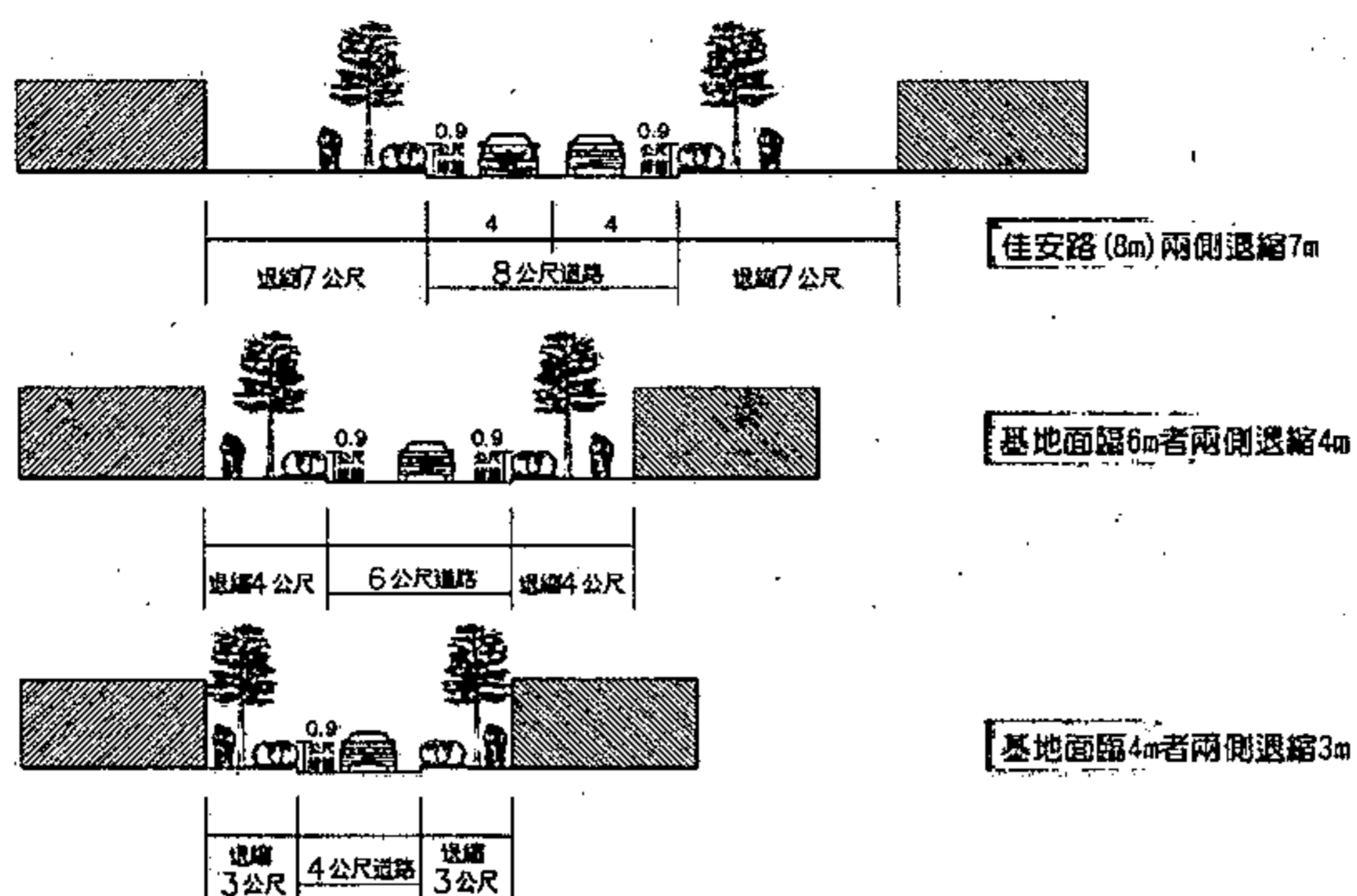


圖 13 北水局員工宿舍道路剖面圖

五、北水局車庫暨技工宿舍地區

位於北水局員工宿舍地區北側、中心圓環西側地區之北水局車庫、單身宿舍與技工宿舍地區。本分區現況新舊建築雜陳，空間型式較不具有有一致性；惟因本分區仍屬北水局管理範圍，且緊鄰其員工宿舍與辦公廳舍地區，為維繫此一地區歷史風貌之氛圍，未來本分區內之建築開發行為仍應經本縣都市設計委員會之審議，以確保地區優良之環境品質。

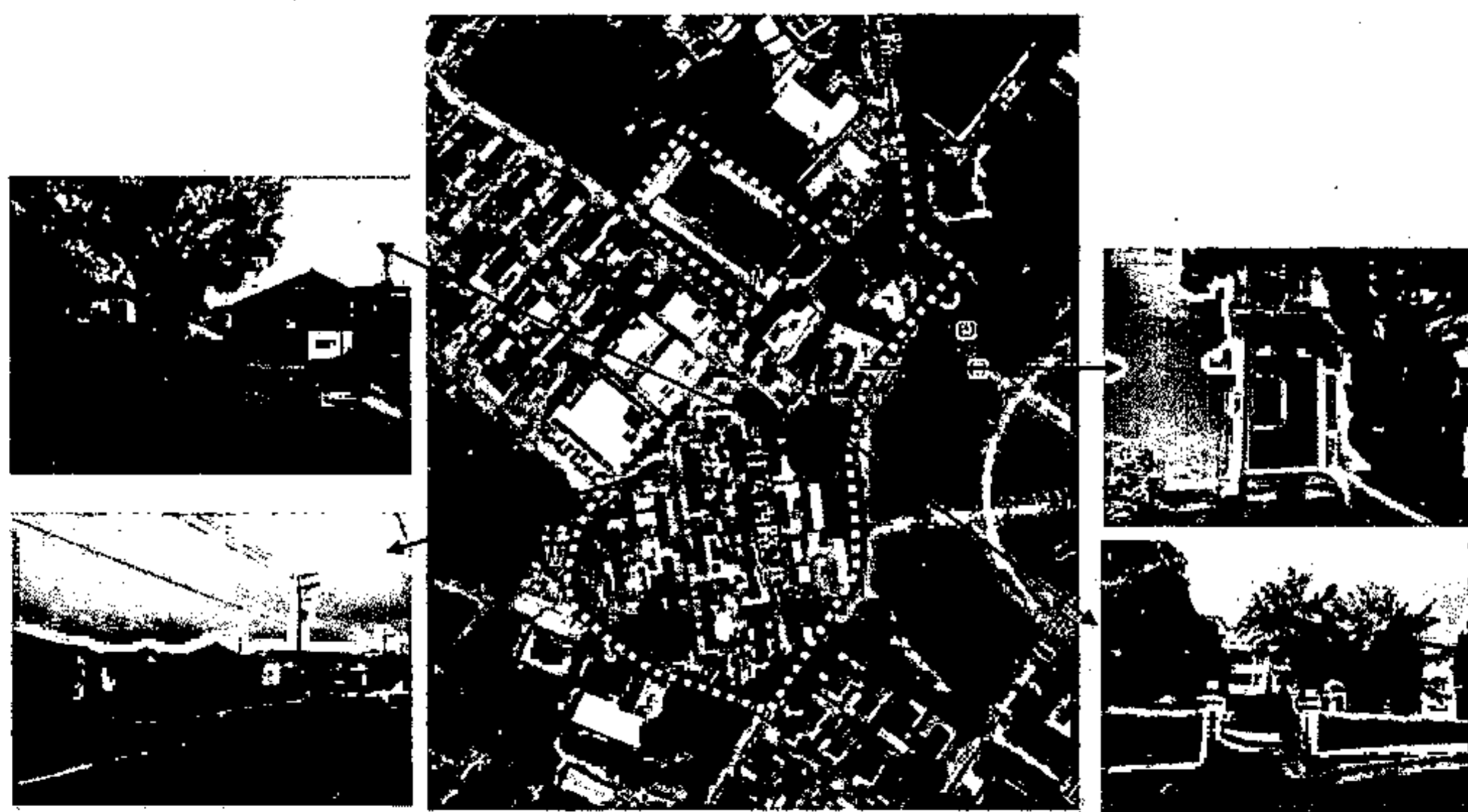


圖 14 北水局車庫暨技工宿舍位置圖

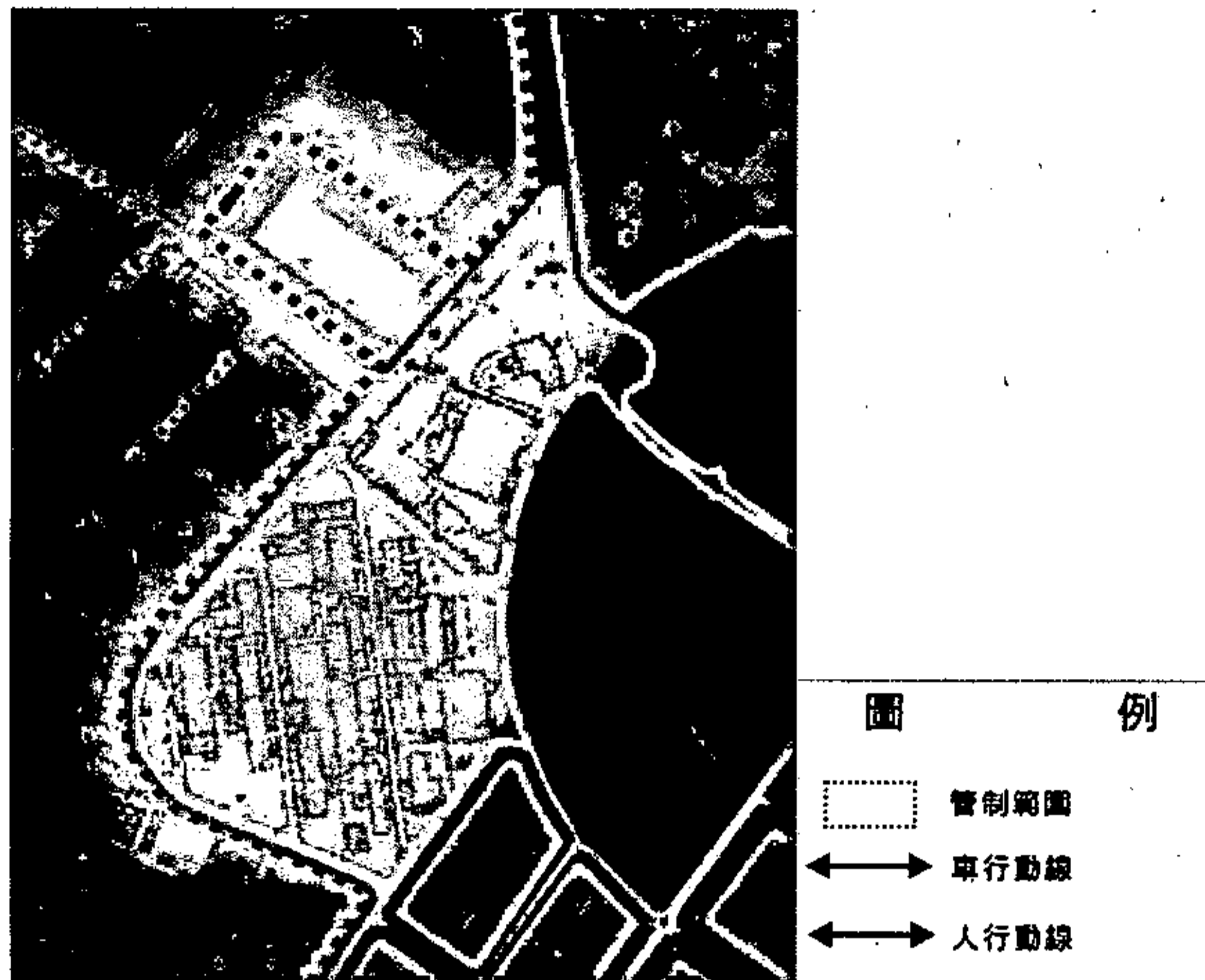


圖 15 北水局車庫暨技工宿舍都市設計示意圖

六、其他空間元素之維護

- (一)由於本地區具備特殊之文化景觀，各基地於開發使用進行景觀規劃時應考量本計畫區內及基地週邊既存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。
- (二)為維護及保存本地區內原有自然資源及受保護樹木(群)，本地區內建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應說明基地現況自然資源及植栽等相關資料。
- (三)本地區內進行植栽綠化時，以使用本地適生之臺灣地區原生植物種類為原則。
- (四)為維持本地區之整體景觀風貌，區內各類新建、增建、改建之公共建築及公共設施原則上不得設置圍牆。
- (五)面臨道路側之建築開發基地或公共設施用地內之建築物其使用確有設置圍牆遮蔽設施需要者，原則以綠籬方式設置，其高度並以不超過 90 公分為原則。非面臨道路側之建築開發基地，考量其住宅使用之私密性，得以柵欄、圍牆或綠籬等設施物圍蔽，其高度以不超過 90 公分為原則，基座距地

面高度不得超過 30 公分，除基座部分不計外，整體視覺穿透性應達百分之五十以上，且其材料、顏色及形狀上應與鄰近建築物及整體環境設計配合。

- (六)各建築開發基地之退縮地及法定空地應儘量綠化，不得有裸露土面，並應減少不透水鋪面材料之使用。
- (七)為提高基地之雨水貯留及保水性能，各建築開發基地應儘量規劃設置適當之貯集滲透空地、雨水貯集滲透水池或地下礫石貯集滲透設施等，以俾利於大雨時貯留開發基地之洪峰水量，有效減緩雨水排入溝渠之速度，避免造成區域排水之負擔。
- (六)本地區內交通號誌與街俱之設置，除各依其相關法令之規定外，應以具有展現地區特有自然或人文風貌之意象，統一使用為原則。

貳、建築管制與管理維護

一、基地配置與建築規範

- (一)本地區各分區申請建築開發時，應儘量維護其既有配置紋理(如建物正面座向、前庭後院留設)為原則。
- (二)為配合石門歷史風貌地區之文化景觀保存計畫，應由桃園縣政府制定申請新建、修建及維護等相關辦法，其內容並應含括應予造冊列管之歷史風貌建築與構造物。
- (三)針對現況保存良好之歷史風貌建築與構造物應造冊列管，並制定維護、改建與新建規範，明訂其新建、增建、改建、大規模修繕以及特殊建築用途的變更、外觀、色彩的改變等，應先行提出申請，並依據石門歷史風貌地區風貌維護規範進行事前協商。
- (四)為保存與維護地區整體建築配置紋理，未經指應為文化資產範圍之建築物，仍應儘量維護及尊重具歷史意涵之建物設施，非經縣政府審查同意，不得重建或整建。

- (五)本地區之新建建築物應納入生態設計手法，供公眾使用之建築物應取得「銀級」以上綠建築標章，其他新建建築物須符合國內綠建築標章四項以上指標(包括「日常節能」及「水資源」二項門檻指標在內)。
- (六)本園區內建築基地地下層開挖最大規模，以法定建蔽率加百分之十為原則。

二、土地使用強度

- (一)本地區開發建築之建蔽率、容積率，除北水局員工宿舍地區，以原有建造執照核准範圍為準外，其餘地區原則上依據「石門都市計畫」土地使用管制要點所訂內容辦理。
- (二)本地區內北水局員工宿舍地區，及其他經相關主管機關認定具有保存價值之建築或建築群落，得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定。

三、建築物高度、造型、色彩及風格

(一)中科院石園醫院

1. 基地內應採簇群式建築規劃，其建築高度並不得超過 30 公尺。
2. 建築物之立面形式應配合及表現其既存之整體特色。
3. 建築物立面色彩應採中明度及低彩度為原則，其立面裝修材料可依循現況保存之立面建築裝修材料，或以新建材詮釋建築物立面之歷史形式。
4. 建築物之高層立面、退縮層立面及背立面須重複使用正立面形式語彙之處理、配置。
5. 建築物之高層立面、退縮層立面、外牆色彩及材料，應與建築物正立面協調一致，外露側立面色彩應以低彩度處理為原則。
6. 建築物一樓鐵門及二樓以上鐵窗設置之造型，須配合整體立面比例設計，二樓以上鐵窗不得突出牆面線。
7. 外露之機器設備，應使用與立面相近顏色進行遮蓋。

(二) 中科院石園員工宿舍

1. 配合本地區之整體空間紋理與視覺意象，本分區之建築物高度以中心圓環為中心向外漸高為原則。爰此，石園路西北側地區應採別墅型、斜屋頂建築規劃，其建築高度並不得超過二層樓或簷高七公尺。
2. 建築物屋頂突出物之斜面坡度，應與石園歷史風貌建物之屋頂坡度相同。
3. 建築物之立面形式應配合及表現其既存之整體特色。
4. 建築物立面裝修材料可依循現況保存之立面建築裝修材料，或以新建材詮釋建築物立面之歷史形式。
5. 建築物之高層立面、退縮層立面、外牆色彩及材料，應與建築物正立面協調一致，外露側立面色彩應以低彩度處理為原則。
6. 建築物一樓鐵門及二樓以上鐵窗設置之造型，須配合整體立面比例設計，二樓以上鐵窗不得突出牆面線。
7. 建築物若需設置分離式冷氣、其他機械及雜物，應以放置屋後或屋內為原則，避免破壞景觀。外露之機器設備，應使用與立面相近顏色進行遮蓋。

(三) 北水局辦公廳舍

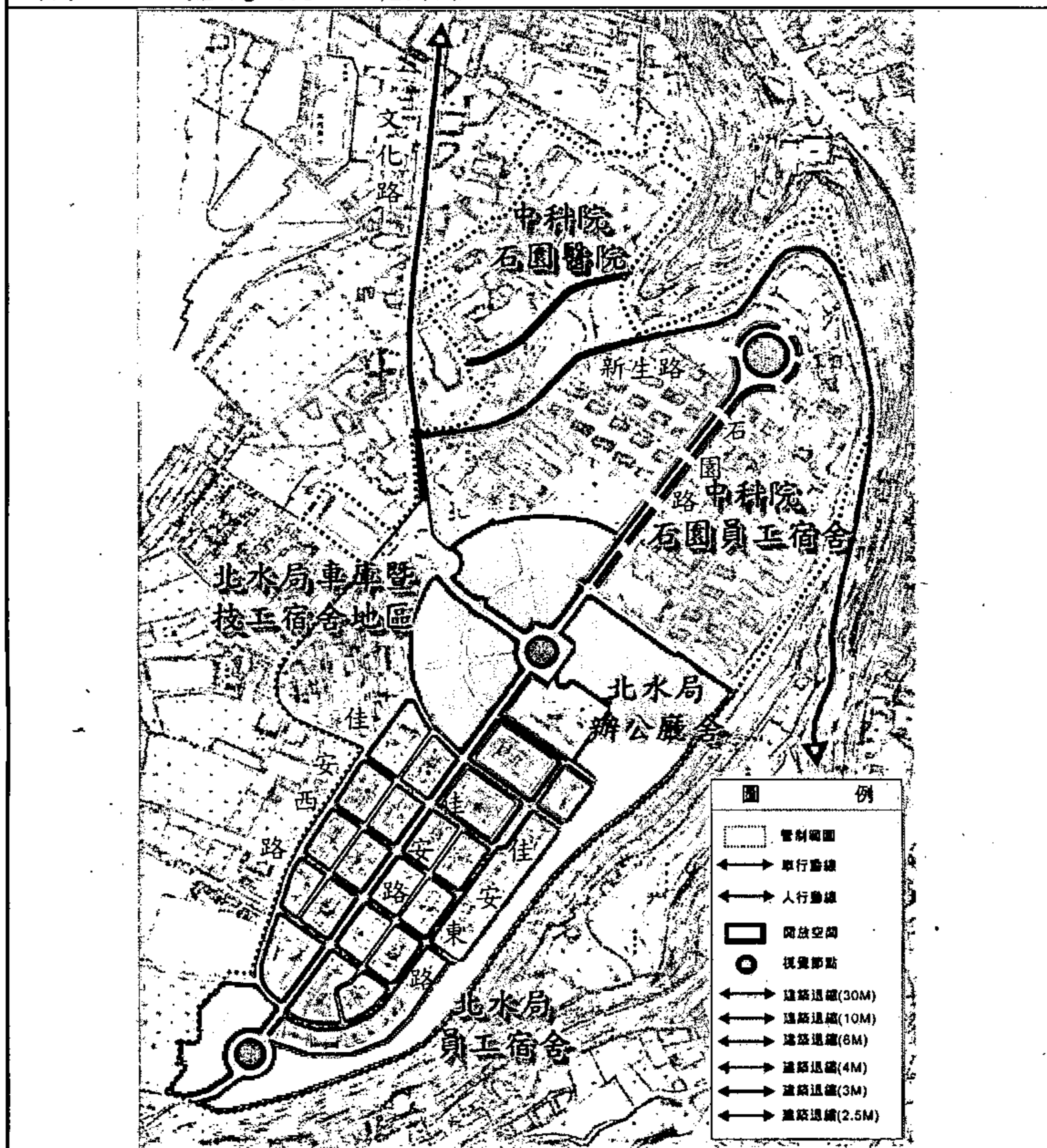
1. 北水局辦公廳舍暨其周邊建築採行斜屋頂建築規劃時，其建築物屋頂突出物之斜面坡度，應與本地區建物之屋頂坡度相同。
2. 建築物之立面形式應配合及表現其既存之整體特色。
3. 建築物立面裝修材料可依循現況保存之立面建築裝修材料，或以新建材詮釋建築物立面之歷史形式。
4. 建築物之高層立面、退縮層立面、外牆色彩及材料，應與建築物正立面協調一致，外露側立面色彩應以低彩度處理為原則。
5. 建築物一樓鐵門及二樓以上鐵窗設置之造型，須配合整體立面比例設計，二樓以上鐵窗不得突出牆面線。

6. 建築物若需設置分離式冷氣、其他機械及雜物，應以放置屋後或屋內為原則，避免破壞景觀。外露之機器設備，應使用與立面相近顏色進行遮蓋。

(四)北水局員工宿舍

1. 佳安西路以東，北水局南側地區應維護其現有斜屋頂平房之建築型式，並以原有建築之修建、整建為原則。
2. 建築物屋頂突出物之斜面坡度，應與石園歷史風貌建物之屋頂坡度相同。
3. 建築物之立面形式之維護應表現其既存之整體特色。
4. 建築物立面裝修材料可依循現況保存之立面建築裝修材料，或以新建材詮釋建築物立面之歷史形式。
5. 建築物若需設置分離式冷氣、其他機械及雜物，應以放置屋後或屋內為原則，避免破壞景觀。外露之機器設備，應使用與立面相近顏色進行遮蓋。

附圖一 石門歷史風貌地區範圍圖



本縣都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」第3次會議會議紀錄

一、開會時間：100年08月02日(星期二)下午2時整

二、開會地點：本府307會議室

三、主持人：吳委員啟民

記錄：鍾璨年

四、出(列)席單位與人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

- (一) 本計畫旅館區未來發展方向、土地使用分區管制及容許使用項目等涉及層面甚廣，請規劃單位再予詳細研議後，提下次會議討論。另變更國民旅社區為住宅區部分，原則同意，且考量其公平性，以調降容積率方式辦理。
- (二) 請將修正後之「石門歷史風貌地區都市設計準則」詳細條文、圖說，以書面方式提供相關單位協助檢視。
- (三) 請規劃單位依第二次專案小組意見確認行政院原子能委員會核能研究所陳情變更為機關用地之範圍，並核實調整土地使用分區。
- (四) 請釐清附帶條件七之規劃原意與背景，並提供地形圖供地政局重新檢視重劃負擔。
- (五) 有關環保設施用地變更為電路鐵塔用地部分，考量台灣電力公司新桃供電區營運處所設置之電塔早於公告實施「變更石門都市計畫(部分保護區、綠地用地、污水抽水站用地為環保設施用地)案」，依法得為從來之使用，建議維持原計畫。
- (六) 本計畫區涉水質水量保護區範圍之開發行為是否需進行環評，宜回歸環境影響評估法及其相關規定辦理，請刪除

土地使用分區管制要點第 19 條。

(七) 變更內容第一、二、四、五案照案通過。

(八) 變更內容第三案有關土地使用分區管制要點第 17 組使用類別應依觀光發展條例規定調整。另請規劃單位再檢視原土地使用分區管制要點中窒礙難行之部分，並釐清住宅區（再發展區）位置。

(九) 變更內容第六案請釐清變更範圍及產權，並查明是否為合法建物。

(十) 變更內容第七案請再確認消防隊需求。

六、散會時間：下午 4 時 30 分。